

1. Editorial

Los datos referidos al mercado inmobiliario conocidos hasta la fecha ponen de manifiesto que, en términos agregados, **el crecimiento en el sector continúa**. Durante los dos trimestres centrales del año la venta de viviendas continuó creciendo, lo que favoreció la subida de los precios y la puesta en marcha de nuevos proyectos. De este modo, la inversión en vivienda continúa aportando crecimiento al PIB nacional, aunque en los últimos meses su evolución ha sido inferior a lo esperado. Se espera que en 2017 haya sido el responsable del 11,2% del crecimiento del PIB y en 2018 vuelva a ser uno los componentes que exhiba mayor crecimiento.

A falta de conocer los datos del último trimestre, podría decirse que **el balance para el sector en 2017 ha sido positivo**, gracias a los buenos cimientos en los que continúa asentado el segmento residencial. La solidez del crecimiento ha permitido que la economía continuara creando empleo, lo que ha propiciado la demanda residencial. Todo en un contexto de bajos tipos de interés y de tasas elevadas de la confianza de los consumidores, que se mantienen optimistas en cuanto a la futura evolución de la economía. Además, la demanda foránea continúa fuerte y la caída de las compras de ingleses se ha compensado con las de otras nacionalidades.

La incertidumbre derivada de los acontecimientos políticos en Cataluña y unos datos recientes algo peor a lo esperado influirán en la evolución del mercado. Ello ha obligado a moderar las previsiones del crecimiento del sector en 2017 y ha condicionado las de 2018. En un sector ampliamente regulado, como el inmobiliario, cualquier foco de incertidumbre afecta a los demandantes, que podrían postergar sus compras, y a productores, modificando sus decisiones de inversión y de puesta en marcha de nuevos proyectos. Así, 2017 concluirá con un crecimiento de la demanda entorno al 12% y del 6% en 2018 para alcanza las 550.000 transacciones. Todo vendrá acompañado de revalorización de la vivienda, en promedio anual, del 2,5% y del 4,9% en 2017 y 2018, respectivamente. Y de una actividad constructora acompasada con la demanda, lo que proyecta un crecimiento de visados alrededor del 20% cada año. Aunque todavía no se conocen muchos datos del cuarto trimestre de 2017, algunos ponen de manifiesto una cierta desaceleración, como la registrada en el nuevo crédito para compra de vivienda y la venta de viviendas, que en octubre evolucionaron peor de lo esperado.

Como viene siendo habitual, **el ritmo de crecimiento seguirá mostrando comportamientos diferenciales por comunidades autónomas**. Poco a poco son más las regiones que muestran un mercado normalizado, dejando atrás la crisis. De hecho, algunas regiones que hasta el momento habían mostrado una recuperación de las ventas más lenta que la media han ganado dinamismo en los últimos dos trimestres. Por el contrario, otras que han liderado el crecimiento de las transacciones muestran tasas de crecimiento más moderadas.

El informe se divide en dos bloques. En el primero se analiza la coyuntura del sector, prestando especial atención a la demanda de viviendas por segmentos. El segundo recoge las perspectivas para el cierre de 2017 y para 2018.

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

Este informe ha sido elaborado por la unidad de Research del Área Real Estate de BBVA

David Cortés
david.cortes@bbva.com

Leopoldo Duque
Leopoldo.duque@bbva.com

Félix Lores
Felix.lores@bbva.com

Unidad de España y Portugal

Economista Jefe de España y Portugal

Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com
+34 91 374 39 61

Ignacio Archondo
ignacio.archondo@bbva.com
+34 673 70 60 36

Joseba Barandiaran
joseba.barandia@bbva.com
+34 94 487 67 39

Giancarlo Carta
giancarlo.carta@bbva.com
+34 673 69 41 73

Juan Ramón García
juanramon.gl@bbva.com
+34 91 374 33 39

María Gómez de Olea
maria.gomezdeolea@bbva.com
+34 91 537 79 11

Antonio Marín
antonio.marin.campos@bbva.com
+34 648 600 596

Myriam Montañez
miriam.montanez@bbva.com
+34 638 80 85 04

Virginia Pou
virginia.pou@bbva.com
+34 91 537 77 23

Camilo Rodado
camilo.rodado@bbva.com
+34 91 537 54 77

Pep Ruiz
ruiz.aguirre@bbva.com
+34 91 537 55 67

Angie Suárez
angie.suarez@bbva.com
+34 91 374 86 03

Camilo Andrés Ulloa
camiloandres.ulloa@bbva.com
+34 91 537 84 73

BBVA Research

Economista Jefe Grupo BBVA

Jorge Sicilia Serrano

Análisis Macroeconómico

Rafael Doménech
r.domenech@bbva.com

Escenarios Económicos Globales

Miguel Jiménez
mjimenezg@bbva.com

Mercados Financieros Globales

Sonsoles Castillo
s.castillo@bbva.com

Modelización y Análisis de Largo

Plazo Global
Julián Cubero
juan.cubero@bbva.com

Innovación y Procesos

Oscar de las Peñas
oscar.delaspenas@bbva.com

Sistemas Financieros y Regulación

Santiago Fernández de Lis
sfernandezdelis@bbva.com

Coordinación entre Países

Olga Cerqueira
olga.gouveia@bbva.com

Regulación Digital

Álvaro Martín
alvaro.martin@bbva.com

Regulación

María Abascal
maria.abascal@bbva.com

Sistemas Financieros

Ana Rubio
arubiog@bbva.com

Inclusión Financiera

España y Portugal

Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com

Estados Unidos

Nathaniel Karp
Nathaniel.Karp@bbva.com

México

Carlos Serrano
carlos.serranoh@bbva.com

Oriente Medio, Asia y

Geopolítica
Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Turquía

Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Asia

Le Xia
le.xia@bbva.com

América del Sur

Juan Manuel Ruiz
juan.ruiz@bbva.com

Argentina

Gloria Sorensen
gsorensen@bbva.com

Chile

Jorge Selaive
jselaive@bbva.com

Colombia

Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Perú

Hugo Perea
hperea@bbva.com

Venezuela

Julio Pineda
juliocesar.pineda@bbva.com

INTERESADOS DIRIGIRSE A: BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio de la Vela - 4ª y 5ª plantas. 28050 Madrid (España). Tel.:+34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax:+34 91 374 30 25 - bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com